



# 建物の老朽化について

法テラス八雲法律事務所 弁護士 是永 克巳

(函館弁護士会所属)



■ 建物は土地と並んで、重要な財産ですが、老朽化した場合に生じる可能性がある問題について考えてみましょう。

■ 底地が借地の場合、老朽化して役に立たなくなると、建物が「朽廃」したとして、借地契約の解除理由となります。その場合、借地人の請求により、借地権者は建物を解体して、底地を返還しなければなりません。

■ そうでない場合でも、建物の全部または一部が破損するなどして、他人にケガを負わせたり、物を壊したりした場合、法律上は、建物の占有者が不法行為責任を負うことになります。占有者というのは、簡単に言えば、その建物を自由に使用できる状態に置いている人のことで、その建物に居住している人などがこれに当たります。

■ 占有者がいない場合、または占有者が管理を尽くしたといえる場合には、建物の所有者が不法行為責任を負うこととなります。

例えば、建物の相続後で遺産分割前であれば、原則として法定相続人全員の共有となっています。この共有者全員が責任を負うことになる訳です。占有者はいるけれど、共有者の一部の反対で十分な管理ができなかった場合は、共有者が責任を負う可能性があります。この法律上の責任は、無過失責任であり、建物の管理に落ち度がなくても責任を負わなければなりません。

■ このように、建物は、重要な財産であるだけでなく、大きな責任を伴う物件でもあることから、相続などで建物の所有者・共有者となった場合には、どのように管理していくかを十分に考えておく必要があります。

■ さて、当事務所では、各種法律相談を受け付けています。一定の要件を満たす方については、回までの無料法律相談や、ご自宅・入所施設等への無料出張相談も実施しておりますので、少しでも気になることがございましたら、お気軽にぜひ「法テラス八雲法律事務所」☎050-33383-5563」まで相談予約のお電話をお寄せください。

## 八雲警察署からお知らせ

### キーワードは、「投資」、「SNS」、「暗号資産」 この言葉が出たら詐欺を疑いましょう！

**ウマすぎる話は詐欺!?**

ある日突然メールが届き...

「10億円当選した!」 ラッキー!! 応募してないけどね	「受け取るには手数料が必要?」 なにに...!!	「早く届いて!」 必経費よおね♡ 払いますよ!	だまされた...
「仕事種がないかな」 楽して稼げる	「クリックするだけで1日1万円!」 これだけ	「登録料が高いな」 登録料が	

**うまい話には裏があります!  
サイバー空間でお金を要求されたら詐欺を疑い、冷静な対応を!**

警察に対する相談は、警察相談専用電話【#9110】へ

【問い合わせ先】 函館方面八雲警察署 ☎0137-64-2110